



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

***IMÓVEL COMERCIAL, ALMOXARIFADO EDUCAÇÃO NA AV.
PAULINO FELIX***

PROPRIETÁRIO: MANOEL FERREIRA DOS RAMOS

***ACOPIARA-CE
Março/ 2025***





SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO.....	03
2.0 OBJETO.....	03
3.0 INTERESSADO.....	03
4.0 PROPRIETÁRIO.....	03
5.0 OBJETIVO.....	04
6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	04
7.0 PRESSUPOSTOS.....	04
8.0 VISTORIA DO IMÓVEL.....	05
9.0 METODOLOGIA.....	06
10.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	06
11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	07
12.0 CONCLUSÃO.....	08
13.0 ANEXOS.....	09





1.0 INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido em consonância com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, N° 14.653 -1 e N° 14.653-2.

O profissional responsável por este Laudo é Tec. Em Edificações registrado no CREA-CE e legalmente habilitado pelas:

- Lei Federal 5.194 de 24/12/66;
- Resolução N° 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

2.0 OBJETO

Este Laudo tem como objeto, todas as benfeitorias constantes no imóvel comercial e respectivo terreno, situado à Rua Paulino Felix N° S/N, Centro, Acopiara - CE, logradouro pelo qual tem sua entrada.

O imóvel apresenta uma idade cronológica **aparente** de 16 (Dezesseis) anos, sendo que a última reforma que consistia em pintura e troca de esquadrias aconteceu a 5 (cinco) anos.

3.0 INTERESSADO

- **Nome:** Gabinete da Prefeitura Municipal de Acopiara
- **Prefeitura Municipal de Acopiara**
- **Endereço:** Rua: Av. Paulino Felix, N° S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP 63560-000

4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Manoel Ferreira dos Ramos
- **Endereço:** Av. Paulino Felix, S/N, Centro, Acopiara - CE
- **Telefones:** (88) 9 9965 – 0676



5.0 OBJETIVO

Este Laudo tem por finalidade determinar o provável **Valor de Mercado do objeto**, assim tendo parâmetros para Calcular Valor do Aluguel.

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- ✓ O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
- ✓ O trabalho foi elaborado obedecendo à finalidade específica definida neste capítulo. O uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo não apresenta confiabilidade;
- ✓ Consideramos que todas as informações fornecidas pelo proprietário, como plantas, matrículas, certidões, notas, entre outros, são consideradas legítimas e correspondem à situação atual do objeto de avaliação;
- ✓ No presente relatório, foi assumido como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- ✓ O presente trabalho foi elaborado unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade, que não a já mencionada, sem consentimento e aprovação do seu Responsável Técnico.

6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo enquadra-se como Avaliação de Imóveis.

O resultado obtido situou-se dentro de uma realidade de mercado, capacitando-se a subsidiar com segurança, eventual negociação e transação do imóvel objeto.

7.0 PRESSUPOSTOS

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliativo foram desenvolvidos os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria do imóvel e da região geoeconômica;
- b) Verificação das características dimensionais do terreno e edificação;
- c) Verificação do estado de conservação, com identificação dos componentes da edificação, passíveis de recuperação e/ou reforma, com vistas ao nivelamento com o mercado;



- d) Pesquisa de mercado relativa a residências e prédios comerciais, ofertadas e/ou vendidas na área de influência do imóvel;
- e) Estimativa do valor da reforma serviços decorrentes do item "c", acima;
- f) Consulta a tabela CUB do Sinduscon-CE para obtenção aproximada de valor de construção civil no Estado.

8.0 VISTORIA DO IMÓVEL

a) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Av. Paulino Felix S/N, bairro Centro da cidade de Acopiara – Ceará, em uma avenida importante do Centro da cidade, trata-se de uma via de alto tráfego e de uma área onde predominam inúmeros imóveis comerciais de alto valor de mercado. São exemplos de comércios situados no entorno do imóvel avaliando: Mercadinhos, Restaurantes, Correios e Lotéricas.

A infraestrutura urbana dispõe dos serviços básicos de energia elétrica, telefone, água e esgotos. A malha viária compõe-se de vias pavimentadas com revestimento asfáltico. Sua localização está entorno de 37 metros dos **Correios**.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato : Retangular.

Nº frentes : 01 (uma) – para a Av. Paulino Felix (Oeste).

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante(s)	Medidas (m)
Norte	Lado Direito	João Holanda Lima	38,02
Sul	Lado Esquerdo	Maria Luiza Lima	38,02
Oeste	Frente	Av. Paulino Felix	7,40
Leste	Fundos	Av. Paulino Felix	7,40

Área do Terreno: 281,30 m²

Área Construída: 281,30m²

Melhoramentos públicos existentes no logradouro:

TRABALHO, RESPEITO E DIGNIDADE

As Ruas de frente são dotadas de



88 9 8151 0461 | se@infracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara – CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19



As Ruas defronte são dotadas de

(X) Água Tratada, (X) Esgotos (X) Energia(AT/BT) (X) Telefone,

(X) Pavimentação em Asfalto (X) Iluminação Pública

c) VISTORIA DAS BENFEITORIAS

Trata-se de edificação um prédio comercial.

As principais características construtivas são:

- ESTRUTURA: Em alvenaria e forro de pvc lambri em todos os cômodos;
- PAREDES: alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- PISOS: piso industrial;
- REVESTIMENTOS: chapisco, reboco, pintura látex;
- ESQUADRIAS: metálicas portão de rolo, portas madeira tipo ficha;
- LUMINÁRIAS: spot com lâmpadas fluorescentes;
- INSTALAÇÕES: elétrica, hidráulica, esgotos.

9.0 METODOLOGIA

Adotou-se o Método de Comparação de Custo para determinar o Valor de Mercado comparando o imóvel diretamente com outros assemelhados quanto às características físicas, localização, vocação e tendências de uso.

Para adequarmos melhor os valores de mercado também adotou-se o método de consulta a tabela CUB (Custo Unitário Básico de Construção) do SINDUSCON-CE (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará).

O valor de referência para o aluguel foi calculado com percentual aceito entre os especialistas oscila entre 0,5% e 0,7% do valor imóvel ao mês, o que corresponde a respectivamente 6% e 8,5% ao ano.

10.0 AVALIAÇÃO DO TERRENO (Vt)

O terreno foi avaliado conforme metodologia acima descrita. Obteve-se um valor médio de R\$ 1706,36 / m². Para um terreno de 281,30m² temos R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais).





11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)

As especificações construtivas e de acabamento são as seguintes:

- ✓ Idade do Imóvel: Em regular estado de conservação, com aproximadamente 16 anos;
- ✓ Padrão construtivo: Médio;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 5
- ✓ Área do Terreno: 281,30 m²
- ✓ Área Construída: 281,30 m²
- ✓ Taxa de Ocupação: 100,00 %
- ✓ Quantidade de Pavimentos: 01;

Valor da Construção = (Área Construída x Preço/m² médio)

Valor da Construção = (281,30 x 3.981,51)

Valor da Construção (Vc) = R\$ 1.120.000,00

Pesquisa de mercado realizada em imóveis semelhantes na mesma localidade estimam um valor de terra nua entre R\$ 100,00 e 120,00 por m².

Valor do Terreno com base em pesquisa de mercado x área total do imóvel (R\$ 1.706,36,00 * 281,30)

Valor do Terreno: R\$ 480.000,00

Valor do Imóvel Residencial = Valor do Terreno (R\$ 480.000,00) + Valor da construção (R\$ 1.120.000,00) = R\$ 1.600.000,00

Arredondado conforme faculta a norma NB – 502/90.

Valor do Imóvel = R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)

Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de 8000,00 ao mês.

Valor do Aluguel = R\$ 8.000,00 (Oito Mil Reais)





12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado **R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)**.
O valor apresentado para o imóvel, refere-se ao pagamento à vista, na data deste laudo.

O valor calculado para o aluguel referente há um mês é de:
Valor do Aluguel = R\$ 8.000,00 (Oito mil reais)

DATAS:

- **Data da Vistoria:** 30 de Janeiro de 2025;
- **Data do Laudo:** 30 de Janeiro de 2025.

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 08 (oito) folhas computadorizadas.

Acopiara - Ceará, 30 de Janeiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Presley Gonzaga Viana
Eng Civil
CREA 15.013 D





13.0 FOTOS



Vista Aérea – Google Earth (Localização)



Predio Comercial – Frente para Rua: Paulino Felix



Predio Comercial – Frente para Rua: Paulino Felix



Predio Comercial – Frente para Rua: Paulino Felix

Handwritten signature



Predio Comercial – Frente para Rua: Paulino Felix

